



การศึกษามาตรฐานในการเลือกคำศัพท์เฉพาะทางเพื่อใช้ในการสอนภาษาจีน :
กรณีศึกษางานบริการตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ไรวินท์ เพ็ชรรัตน์*

สาขาการสอนภาษาจีนสำหรับชาวต่างชาติ มหาวิทยาลัยภาษาและวัฒนธรรมปักกิ่ง

อีเมล : hanbin456@hotmail.com

รับบทความ : 29 มิถุนายน 2566

แก้ไขบทความ : 12 ตุลาคม 2567

ตอบรับบทความ : 15 ตุลาคม 2567

บทคัดย่อ : บทความนี้ต้องการศึกษาหลักการและมาตรฐานในการเลือกคำศัพท์เฉพาะทางเพื่อใช้ในการสอนภาษาจีน ในขณะนี้ยังไม่มีมาตรฐานการเลือกคำศัพท์ภาษาจีนที่เหมาะสมสำหรับสายงานด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำให้ยากต่อการเลือกใช้คำที่เหมาะสมกับงานบริการตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย บทความนี้ทำการสัมภาษณ์ตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และวิเคราะห์ความต้องการในการเรียน เพื่อให้ได้คำศัพท์ที่เฉพาะทางเกี่ยวข้องในสถานการณ์การทำงาน และใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงสำหรับขอบเขตการเลือกคำศัพท์ บทความนี้วิเคราะห์ลักษณะของศัพท์อสังหาริมทรัพย์องค์ประกอบของศัพท์อสังหาริมทรัพย์ รวมไปถึงแบบเรียนที่เกี่ยวข้อง และแบ่งคำศัพท์ออกเป็น “คำศัพท์ภาษาจีนทั่วไป คำศัพท์อสังหาริมทรัพย์ทั่วไป และคำศัพท์อสังหาริมทรัพย์เฉพาะทาง” จนได้แนวทางการกำหนดพื้นฐานสำหรับการเลือกคำศัพท์ภาษาจีนเพื่อตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ความต้องการทางอาชีพ ความถนัดทางสายงาน องค์ประกอบคำศัพท์ คำศัพท์เฉพาะในประเทศไทย การศึกษานี้หวังว่าจะเป็นพื้นฐานสำหรับแนวคิดการเลือกใช้คำและวิธีการของภาษาจีนเพื่อวัตถุประสงค์พิเศษ และไม่จำกัดเฉพาะในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และภาษาจีนเพื่อวัตถุประสงค์พิเศษในอุตสาหกรรมอื่นๆ ก็สามารถอ้างอิงถึงงานวิจัยนี้ได้เช่นกัน

คำสำคัญ : ภาษาจีนเพื่อวัตถุประสงค์พิเศษ; เกณฑ์การเลือกคำศัพท์; คำศัพท์อสังหาริมทรัพย์

* Corresponding author

E-mail address: hanbin456@hotmail.com

A Study on the Word Selection Standards for Teaching Chinese for Specific Purposes: Taking the Real Estate Intermediary Service Industry in Thailand as an Example

Raiwin Petcharat

Teaching Chinese to Speakers of Other Languages,

College of International Chinese Studies, Beijing Language and Culture University

E-Mail: hanbin456@hotmail.com

Received: 29th June 2023

Revised: 12th October 2024

Accepted: 15th October 2024

Abstract: At present, Chinese for specific purposes in Thailand is still the starting stage, and there are relatively few studies on the principles and standards for word selection, especially the word selection standards that reflect national characteristics. At the current stage, there is no suitable vocabulary syllabus for real estate Chinese as a reference, which makes it a difficult problem to select words suitable for the real estate intermediary service industry in Thailand. An interview of the real estate intermediary service personnel has been done and analyzed the teaching needs, thus obtaining the vocabulary fields involved in the work circumstances and providing a reference for the scope of word selection. This study analyzed the existing Chinese and English textbooks on real estate in Thailand, discussed the characteristics and composition of real estate words, and divided them into "general vocabulary, general real estate vocabulary, and professional real estate vocabulary". Eventually, four major bases for word selection were established, Demand-oriented, namely professionalism, systematicness, and localization. Hopefully this study can provide a reference case and foundation for the ideas and methods of word selection in Chinese for specific purposes, and it is not limited to the real estate profession. Chinese for specific purposes in other industries can also refer to this study.

Keywords: Chinese for specific purposes; word selection standards; real estate vocabulary

专门用途汉语教学选词标准研究 ——以泰国房地产中介服务行业为例

李汉彬

北京语言大学国际中文学院汉语国际教育专业

电子邮箱: hanbin456@hotmail.com

收稿日期: 2024 年 6 月 29 日 修回日期: 2024 年 12 月 10 日 接受日期: 2024 年 12 月 15 日

摘要: 目前泰国专门用途汉语仍在起步阶段, 选词原则及标准相关研究较少, 特别是体现国别化的选词标准。现阶段的房地产汉语没有适合的词汇大纲作为参考, 这使得如何选择适合泰国房地产中介服务行业的词汇是一个难题。本研究以泰国房地产中介服务人员为例, 访谈了从业人员并分析教学需求, 从而得出工作情景所涉及的词汇领域, 为选词范围提供参考; 本研究对泰国现有房地产中、英文教材进行分析, 并论述了房地产词汇特征和房地产词汇构成, 将其划分为“通用词汇、通用房地产词汇、专业房地产词汇”; 最终确立了 4 项选词依据, 分别是: 需求性、专业性、系统性、本土性。本研究希望为专门用途汉语的选词思路及方法提供一个参考案例及基础, 并且不局限于房地产职业, 其它行业的专门用途汉语同样可参考该研究。

关键词: 专门用途汉语; 选词标准; 房地产词汇

引言

随着赴泰国购房的中国客户人数逐年增长，使得泰国房地产汉语专门人才需求大幅增加。然而现阶段的泰国汉语教学内容很少涉及到房地产相关内容。这直接导致了房地产中介服务人员在面对中国客户时，如进行需求调研、产品介绍等关键环节，面临汉语沟通上的困难。词汇作为专门用途汉语教学的重要组成部分，对于房地产相关从业人员而言，制定一套专门的房地产汉语词汇选词标准尤为重要。这一标准旨在满足房地产相关从业人员迫切的学习需求，为他们提供针对性的学习材料，从而能够使用汉语完成房地产相关的工作。同时，该标准的建立也有利于减轻教师在设计房地产汉语教学方案时的难度，并确保教学内容更加贴近实际。

本研究将以前人的研究成果为基础，结合泰国房地产业词汇特征、需求分析、选词依据三个维度展开分析。泰国房地产业的词汇特征作为房地产领域专业术语的直接体现，是构建选词标准的基础框架；需求分析围绕着房地产中介服务行业的实际需求，确保所选词汇能够符合从业人员的实际工作情景；而选词依据综合参考词汇的需求性、专业性、系统性、本土性等因素，为词汇的选择提供参考。这三个维度相互交织、互为支撑，共同构成了制定房地产中介服务行业选词标准的框架。

前人的研究成果

专门用途汉语是指专业领域和特定范围内，在特定场所使用的。该理论早期引入ESP（English For Special Purposes）理论开始发展，并逐渐形成了CSP（Chinese For Special Purposes）理论。专门用途汉语教学是针对特殊需求、专业学科或职业所进行的汉语教学，从而使学习者具备专业领域的沟通技能。Hutchinson & Waters（1987）认为ESP课程由语言特征、需求分析、学习理论三大要素构成。张黎（2016）认为专门用途汉语教学应以学习者的需求为目标，针对专业学科或职业所需的交际活动、情景，选取符合需求的词汇进行教学。笔者对《房地产楼盘介绍中文教程》（อัญชนก เล็ง, 2020）《房地产开发与管理专业英语》（项英辉 & 王玥主, 2016）《房地产与建设项目管理专业英语》（钱瑛瑛 & 唐可为, 2003）这三本教材分析时，发现三本教材在词汇的选择存在一定的差距。这源于他们之间针对的专业学科或职业有所不同，从而导致语言特征有所区别。这一现象说明即使是同样的房地产业，但面对不同的工作场景，语言特征会存在差异。在面对不同的教学需求，选取的词汇范围也会有所区别。因此，笔者认为针对房地产中介服务行业的选词标准同样离不开这三大要素。

在语言特征方面，张黎（2016）认为专门用途语言特征是一种选择和分布特征，并提出题材和主题是语言交际的内容和功能的观点。不同的题材会影响语言结构成分、词汇范围的选择，特别是专业词汇。专门用途汉语所使用的词汇是为了完成特定的功能，因此使用的词汇应体现专业特点。韩雪（2023）通过考察医学汉语相关教材发现前人的研究成果在选取词汇时，不仅考虑到了医学词汇的专业性，还考虑到了医学情景对话的交际性。她认为词汇的择选应突出专业特征，并结合真实的医疗情景作为明确词汇范围的要素。在词汇构成方面，教材中的词汇被划分成“医学专业词汇”“通用词汇”“带有医学倾向的通用词汇”“泛化了的医学专业词汇”四种类型。由此可见，对房地产业词汇特征展开分析，将有利于了解分布特征和明确词汇教学范围。

在需求分析方面，廖陈琳（2007）在目标情景分析理论的基础上，提出了用调查问卷更适合专门用途汉语需求分析的思路。问卷结构由基本信息、使用范围、使用背景、交际对象、工具性、交际态度、使用场景，7个方面组成。笔者认为可借鉴目标情景调查问卷来分析房地产中介服务人员的需求，但是还需要对具体的工作任务、工作流程进一步分析。宋继华（2022）从职业中文能力等级标准构建的角度出发，认为典型工作场景主要指学习者参与典型工作任务的活动范畴，具体包含工作场所、人员、物体、工作任务、为完成工作所实施的行为、场景中出现的语言等要素。通过对典型工作任务中的语言需求进行分析，可完成专业术语、典型句式、语体修辞等反映典型工作任务特征的语言知识挖掘，形成职业中文能力培养的语言基础。在房地产汉语教学中，教学内容和功能受到教学对象、交际情景和工作任务影响较大，所以需要深入了解具体的工作任务、工作流程。同时还需根据行业、职业分析出特定场合及语境下完成交际活动所需的词汇。上述的需求分析理论为本研究对房地产中介服务人员的需求分析提供重要理论依据。

在选词依据方面，刘慧清（2005）认为专业词汇使用频率的统计是很重要的工作，它是选词时客观、可靠的依据。但是学习者在实际工作中所需的词汇很可能与词频统计出的词汇有很大出入。因此还需要根据工作的专业性和需求性进一步分析。张博（2022）从学术汉语的角度提出因有些词汇在某领域属于高频词汇，却在另一个领域几乎不使用。所以应以语域的分布为主、使用频率为辅。在分析《房地产楼盘介绍中文教程》这本书时，笔者发现除了专业词汇之外，还有 222 个词主要分布在 HSK 5-6 级之间的通用词汇。如果只按高词频选取词汇，可能会导致选取的词汇多为通用词汇，使得专业性不显著。由此可见在选择房地产中介服务词汇时，不能只单独依靠词频作为选词依据。

综上所述，前人的研究成果为泰国房地产业词汇特征、需求分析、选词依据三个维度提供了理论基础。本研究将基于这三个维度进一步对需求性、专业性、系统性、本土性四个内容进一步展开论述。

房地产业词汇的特征和教学需求

通过前人的研究可知专门用途汉语词汇的选择应突出词汇的特征，并且符合教学的需求。因此本研究需要对房地产业词汇特征和教学需求展开分析。

一、房地产业词汇特征

为了了解房地产汉语交际的内容和功能，本研究参考张黎（2016）的专用词汇特征分析方法，采用量化的统计分析，并重点考察房地产汉语教材的词汇项目、词汇类型分布特点。在《房地产楼盘介绍中文教程》这本书时发现该书的词汇总数共 400 个词，词汇大多与房地产息息相关。在这 400 个词中有 178 个超纲词，占比 43%。而这些超纲词主要为房地产专业词汇，突出房地产专业词汇的特点。在选词时应充分考虑教学对象的专业性，突出专业词汇特点以及系统性分述如下：

1. 专业性

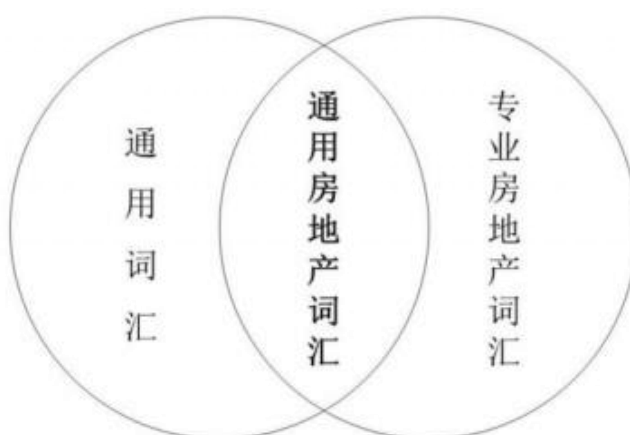
本研究通过收集房地产相关语料，如：泰国房地产项目介绍、购房流程、土地管理局过户、产权合约、建材性能等，并对其展开分析与统计。同时还包括上述的 3 本教材词表中的词汇。

通过这些房地产语料中的内容进行分词，并统计出了 1198 个高频词汇。在这些词汇中，部分的专业词汇在房地产中介活动领域，它的重现率极高，而在其它领域的活动却很低。这体现了房地产业词汇由于专业的特殊性，会使部分专业词汇只在特定领域中频繁使用，并且含有许多专业术语。不少的房地产专业词汇没有在 HSK 词表中，属于超纲词。在语义方面具有单一性，并需要具备专业性、准确性。除此之外笔者发现有不少房地产业术语，不适用于房地产中介服务人员的在工作中，在房地产汉语教材、英语教材中，也不会使用到。由此可见，相关专业的特点与职业需求高度相关。现阶段统计出的 1198 个高频词汇并不是所有的词都适用于房地产中介服务工作任务。正如上节谈到的在选择房地产中介服务词汇时，不能只单独依靠词频作为选词依据。笔者认为专业性的突出需要符合职业的工作任务的需求以及使用场景。

2. 系统性

陈少波（1994）从科技汉语词汇特点的角度提出了科技汉语词汇具有自己专用性的词汇系统，并阐述科技汉语词汇构成是由专业词汇、半专业基础词汇、基本词汇所组成。在统计出的房地产词汇 1198 个中，笔者发现除了专业词汇和通用词汇之外，还存在大量即是专业词汇又是通用词汇这一类身份重叠的词汇。同时，还发现在上述提到的三本教材中同样存在这一现象。它们都收录了这一类身份重叠的词汇，而并非只收入某个领域的专业词汇和通用词汇。因此，笔者通过借鉴杨东升（2010）提出的“通用专业词汇”观点，即一般汉语词汇+通用专业词汇+专业术语所组成，将即属于专业范畴，又常出现在日常生活中成为非专业人士也常使用的词汇，以及在房地产业的各个领域中的高频词汇都统一归类为“通用房地产词汇”。房地产词汇的构成并非只有专业词汇和通用词汇，房地产领域的词汇与其他专门用途领域同样由三部分组成，分别是：通用词汇、通用专业词汇、专业词汇。最终将统计出的房地产相关词汇划分为“通用词汇、通用房地产词汇、专业房地产词汇”，如图 1：

图 1 房地产汉语词汇构成图



在本研究中，通用词汇是指日常生活中常使用的词汇，可使用的范围广泛，不受限于某个特定的领域，大多可在 HSK 词汇表或现代汉语常用词表找到，不像专业词汇属于超纲词。通用房地产词汇是指即属于专业范畴又常出现在日常生活中，成为非专业人士也常使用的词汇。笔者把房地产

词汇和通用词汇重叠的部分，以及在房地产行业的各个领域中具有很高的复现率、常出现在非专业领域的房地产词汇都统一归类为通用房地产词汇。专业房地产词汇是指不常用于日常生活中，具有较明确的专业性的词汇。房地产词汇具有某个领域显著特征或倾向，有时还含有专业术语。它只在特定的领域活动中使用，语义具有很高的准确性、单一性，较少会含有多个意义。该类词汇其它领域的重现率较低。

二、房地产中介服务教学需求

本研究采用目标情景问卷调查法，采访了房地产中介服务人员。访谈对象母语为泰语，工作需要使用汉语。调查方式是通过通讯软件进行访谈，再由笔者整理成目标情景分析表，为下一步的教学需求分析提供依据和基础，具体如图 2：

图 2 泰国房地产中介服务人员目标情景分析示例

访谈主题	访谈内容	具体描述
职业背景	工作领域	房地产中介服务
	职业	房地产中介服务人员
	主要职责	使用中介服务客户或代理房地产销售或与租赁相关活动，包括联系、看房、拟定合同、计算各类费用。
	汉语水平	中级
被访者交际对象	交际对象	中国购房、承租、出售、出租客户
	主要交际技能	听、说（介绍为主）读、写（邮件与合同手续表的填写）
	交际渠道	面谈、邮件联系、电话
	交际风格	邮件为正式商务语体，电话较为口语化，为客户介绍房情使用正式且尊敬的语气
	使用汉语频率	比较频繁
目标情景分析	工作情景及交际行为	1. 记录买方想要的类型、位置 and 价格整理成清单，并联系想要出售或出租的房产的所有者 2. 估计房价或出租价格，以明确与客户协商价格的范围 3. 带客户去实地看房或与客户联系和会面 4. 介绍和展示房产的品质或优势，说服客户购买或承租房产 5. 帮助客户计算应付金额，包括税款、初始和后续付款、抵押金额、利息和法律费用等项目 6. 帮助起草合同并将其提供给买卖双方以供考虑

本研究围绕着房地产中介服务人员完整的工作任务展开分析，从宏观交际行为的客户购房需求、地产品牌定位，到微观交际行为的实地看房、讲解、拟定合同及销售等。从交际渠道和交际态度来看，各个职业都离不开邮件、视频、面谈等交流方式。在会议中也需要使用PPT来介绍公司、项目概况等，在交际时会涉及不少既是生活中的词汇，又是专业相关的词汇。而从工作内容和情景来看，会涉及到土地产权制度、政策、开发权限、投资目标、回报模式、户型介绍、投资回报率等内容。这说明房地产行业的每一个工作情景都需要“通用词汇、通用房地产词汇、专业房地产词汇”三个类别的词汇组成，才能完成房地产交际活动。本研究基于目标情景分析总结归纳出了房地产行业常用的8个工作情景，具体如图3：

图3 泰国房地产中介服务人员目标情景分析示例

序号	情景内容	具体内容	交际功能
1.	公司品牌及项目概况介绍	品牌理念、市场价值、设施生命周期	寒暄、介绍、说明、
2.	项目户型及配套设施介绍	建筑及配套设施介绍、设计风格、外包管理	介绍、说明、描述、比较、评价
3.	房地产政策商讨与讲解	调研、土地与经济、产权、开发限制	报告、说明、建议、同意、赞成、否定、商讨
4.	房地产投资商讨	市场价值、投资目标、回报模式、项目周期	概括、报告、说明、询问、建议、比较、同意、赞成、否定、评价、商讨
5.	商讨及拟定合同	建筑合同、购房合同、商务合同	说明、询问、比较、同意、赞成、否定、邀请、商讨
6.	外国人购房流程讲解	文件、证件、程序、法律、产权	介绍、说明、询问、建议、委托、通知
7.	建材产品性能	工程图纸、材料性能、维护要求、安装标准	报告、说明、询问、描述、比较、同意、否定、评价
8.	商讨交付时间及制定订单	订单、尺寸、重量、数量、价格、运输	说明、询问、建议、描述、同意、否定、委托、通知

在选取词汇时，本研究紧密围绕泰国房地产中介服务人员的实际工作情景，通过梳理和归纳出8个核心工作场景，并据此选出了针对性强、实用性高的词汇，以确保中介人员能够在各类房地产交际活动中进行高效、专业的沟通。

房地产业词汇的选择依据

经过上述的分析,本研究将借鉴前人的选词原则以及其它的文献资料,确立适用于房地产中介服务行业汉语的选词标准,分述如下:

一、需求性

房地产业词汇的选择应建立在教学对象需求和教学目标之上。通过目标情景分析来得出具体使用房地产汉语的情景,从而明确使用汉语完成房地产活动的目标和内容,以确立词汇的选取范围。在进行选词之前,应对学习者的基本信息、职业、汉语水平、交际活动、学习目标、等进行分析,从而明确工作任务和语言要求,为选词范围提供基础。在工作情景方面,应对学习者的工作职责、领域、场所、时长、内容、语体、情景、交际事件、交际行为等进行分析,从而明确词汇涉及的领域和目标情景。一些房地产业词汇在通用汉语教学中不常用或者不用,但在房地产中介服务情境中可能会高频率的出现,这些词应当在选词时中予以注意。尤其是不同的情景,所掌握的词汇存在一定的差异,例如:在销售或介绍产业基本信息情景时,需要掌握“房型、卧室、电梯”等词,而在帮助客户过户或整理手续文件时,则需要掌握“产权、限制、用途”等词。同时应优先选取与目标情景、交际功能紧密相关的词汇,并且选取的词应是一词一义,词义不清晰易混淆不收入。

二、专业性

房地产业词汇的选择应直接反映出房地产汉语的特征,但不能只单独依靠词频作为选词依据,还需要符合职业的工作任务的需求以及使用场景。选取的词汇应围绕着情景,例如:以一个完整的中介服务人员的工作流程为教学内容,从公司品牌及项目概况介绍、项目户型及配套设施介绍、房地产政策讲解、外国人购房流程讲解、商讨及拟定合同、商讨交付时间等。根据这些情景按照词汇与情景相关程度从高到低进行筛选,结合需求收录与该领域相关的专业词汇,突出专业性。房地产中介服务人员面对不同的工作任务时,听、说、读、写能力的要求也不同,选词时需要考虑这一问题。对于属于房地产中介服务但与教学需求和目标情景没有直接关联的词汇,以及房地产汉语不常用的专业词汇不收录。

三、系统性

房地产词汇构成应由“通用词汇、通用房地产词汇、专业房地产词汇”组成。在选择词汇时,通过参考前人的研究可将房地产业词汇比例定为通用词汇占比 25%、通用房地产词汇占比 50%、房地产词汇占比 25%。通用词汇是指日常生活交际的基本词汇,并且与目标情景相关。选此时,只收入日常工作、办公、房地产活动交际相关的词汇。通用房地产词汇是指房地产行业各个领域通用的词汇,选取房地产行业各个领域共通的词汇,例如:投资、回报、周期、市场等。对于属于房地产行业但与目标情景没有直接关联的词汇不收入。专业房地产词汇是指房地产特定领域的专业词汇,应选取房地产专业词汇、房地产术语等相关词汇。对于属于房地产术语但与情景没有直接关联的词汇不收入。

四、本土性

由于教学目标群体是泰国人，同时房地产中介服务活动也在泰国进行。因此，选择的词汇需要适当的考虑本土性。本研究根据访谈泰国房地产中介服务人员得知，相关从业人员在工作中会用到的本土词汇可大致分为三大类别：1. 地理气候。应考虑选取泰国房地产的热门地名如：素坤逸路、中天海滩等这一类泰国房地产中服务人员经常使用到的词汇。2. 测量单位。泰国的测量单位、计量单位有所差别，尤其在泰国房地产业务，需要根据工作任务选取泰国测量单位相关的词汇，如：莱、颜、平方哇等。这些词汇是泰国通用的土地面积测量单位，其中平方哇最为常用，可归入到通用房地产词汇中。3. 本土规章制度。工作任务中会涉及对外政策、转让、产权等方面。除此之外，在出现相同语义不同表述的词汇时，应根据词频选取高频的词汇，例如“泰币”和“泰铢”这两个词，应选取常用词。选择的词汇应尽量选取使用稳定的词汇。面对这类词汇时，可根据需求将这些词汇作为补充词汇，但不收入词表中。

房地产业词汇分级标准

在前人的研究成果中大多基于专业性强弱和第二语言学习者的角度，把词汇划分为初级、中级、高级三个等级。初级多为通用词汇，而高级则是专业性较强的词汇。在笔者统计高频词汇的过程中发现房地产词汇同样存在这一现象。在房地产语料中通用词汇的词频最高，专业性越强，词频逐渐降低。同时还发现在房地产语料中，中级难度的词汇主要集中在各个情景都会使用的共有词汇。基于此，本研究将泰国房地产中介服务行业词汇划分为初级、中级、高级三个等级。初级是通用词汇，中级是通用房地产汉语词汇，高级是专业房地产词汇。

分级标准可分为词频统计、目标情景、专家干预三个标准：1. 词频统计标准。根据词频结合目标情景及教学内容，而确定学习词汇的先后顺序。2. 目标情景标准。按照目标情景和教学内容结合学习词汇的先后顺序划分等级。但房地产汉语的部分词汇难度较大，不符合第二语言教学规律但却是高词频。所以还应由专家进行人工干预，重新检查学习词汇的先后顺序及难度是否合适。3. 专家干预标准。依据第二语言教学规律及理论，结合汉语教师的经验对词汇划分的等级进行适当的调整，并检查所排列的顺序是否合适。同时，还应根据“通用词汇、通用房地产词汇、专业房地产词汇”的分类进行调整和排序。

房地产业词汇选择样例

为了验证房地产业选词标准的适用性和实用性，本研究基于设计出的选词标准，从房地产中、英文教材相关的词表中挑选词汇，并将房地产语料中的内容进行分词与筛选。通过统计最终得出了 1198 个高频词汇，并选出重现率最高的词汇。通过参考目标情景和语言要求进行人工干预增补与删减部分词汇，最终得出 401 个房地产汉语词汇，如图 4：

图 4 房地产汉语词表示例

中级词汇 通用房地产词汇共计 198 个			
序号	词汇	拼音	泰语译释
1.	安保	ānbǎo	การรักษาความปลอดภัย
2.	搬迁	bānqiān	เคลื่อนย้าย/ย้ายบ้าน
3.	半径	bànjīng	รัศมี
4.	保值	bǎozhí	การประกันราคา
5.	层高	céng gāo	ความสูงระหว่างชั้น
6.	产权	chǎnquán	กรรมสิทธิ์
7.	持有	chí yǒu	ถือครอง
8.	厨房	chúfáng	ห้องครัว
9.	床头	chuáng tóu	หัวเตียง
10.	垂直	chuízhí	แนวตั้ง
11.	瓷砖	cízhuān	กระเบื้องเซรามิก
12.	次卧	cì wò	ห้องนอนที่สอง

在词汇分类方面划分为三个类别。通用词汇表，主要收入日常工作、办公、房地产交际活动相关的词汇，共计 138 个。通用房地产词汇表，主要收入既是日常生活，又是房地产行业出现的词汇，并且在各个工作情景都通用，共计 198 个。专业房地产词汇表，主要收入特定领域和工作情景的必要词汇，有着较强的专业性，共计 65 个。

结语

本研究对专门用途汉语教学选词标准深入分析，以泰国房地产中介服务行业为例，通过对相关从业人员进行访谈，从而了解教学需求。同时，对房地产词汇特征、需求分析、选词依据展开论述。最终研制出适用于泰国房地产中介服务人员的选词标准，为泰国房地产中介服务汉语教学、教材中的选词提供了参考框架。在研究的过程中，真实语料的获取是本次研究的一大难点。这源于访谈对象签了工作保密协议，无法提供未公开的文件，更不允许笔者通过对商务会议进行录音而得出具体的文本、对话等内容。因此采用访谈、工作任务分析方法更适合本次研究。本研究希望为专门用途汉语的研究思路及方法提供一个参考案例，为对于选词原则分析及词表编写感兴趣的人群提供基础，并且不局限于房地产行业，其它行业的专门用途汉语同样可以参考该研究。

参考文献

- Hutchinson, T. & Waters, A. (1987). *English for Specific Purposes: A Learner-Centered Approach*. Cambridge University Press.
- ัญชนก เล่ง. (2020). หลักสูตรสนทนาภาษาจีนสำหรับการแนะนำอสังหาริมทรัพย์ 房地产楼盘介绍中文教程. ศูนย์ส่งเสริมการศึกษานานาชาติ หอการค้าไทย-จีน (TCCGE).
- Chen Shaobo 陈少波. (1994). 试论汉语科技词汇. 浙江广播电视高等专科学校学报, -(4), 64-71.
- Han Xue 韩雪. (2023) 《医学汉语·实习篇》词汇选编研究. 吉林大学硕士学位论文.
- Liao Chenlin 廖陈林. (2007). 在华商务人士汉语使用情况的个案调查. 北京语言大学硕士学位论文.
- Liu Huiqing 刘慧清 & Cai Tian et al. 蔡瑱等. (2005). *HSK(旅游)常用词语表选词原则及相关问题*. 对外汉语研究, -(00), 151-166.
- Qian Yingying 钱瑛瑛 & Tang Kewei 唐可为. (2003). *房地产与建设项目管理专业英语*. 上海: 同济大学出版社.
- Song Jihua 宋继华 & Ma Jianfei et al. 马箭飞等. (2022). 职业中文能力等级标准的构建. 语言文字应用, -(2), 2-14.
- Xiang Yinghui 项英辉 & Wang Yuezhu 王玥主. (2016). *房地产开发与管理专业英语*. 北京: 中国电力出版社.
- Yang Dongsheng 杨东升. (2010). 商务汉语词汇教学之管见. 工业大学学报 (社会科学版), 12(5), 109-111.
- Zhang Bo 张博. (2022). 学术汉语词汇的主要特点及教学策略. 世界汉语教学, 32(4), 517-530.
- Zhang Li 张黎. (2016). *专门用途汉语教学*. 北京: 北京语言大学出版社.